

Санкт-Петербург
года

«01» августа 2023

ИКЗ _____

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургская государственная консерватория имени Н.А.Римского-Корсакова», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице проректора по административно-хозяйственной части Устинова Станислава Анатольевича, действующего на основании доверенности от 25.07.2023 г. № 43, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий в качестве индивидуального предпринимателя от своего имени и в своих интересах на основании внесения записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей: _____ с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании п. 2 ч. 3.2. ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Руководствуясь требованиями Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», письменного разрешения Министерства культуры Российской Федерации от «23» 06 2022 г., Арендодатель обязуется предоставить по настоящему договору Арендатору во временное пользование и владение за плату недвижимое имущество – нежилые помещения, объекта культурного наследия регионального значения с кадастровым номером 78:32:0001253:670 (помещения: 49Н (помещения 2,3,4), 51Н (помещения 20, 21, 22, 28, 29, 17, 16, 15, 12, 13, 9, 26, часть помещения 30 (под раздачи площадью 46,5 (Сорок шесть целых пять десятых квадратных метра))), общая площадь помещений 301,3 (Триста одна целая, три десятых) квадратных метров, обозначенные на выкопировке из технического паспорта в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора, а также оборудование, указанное в Приложении № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Глинки, дом 2, литера А, помещения 49-Н, 50-Н, 51-Н, 52-Н, 53-Н, 54-Н, 55-Н, 56-Н, 58-Н, 59-Н, 60-Н, 7ЛК (далее вместе по тексту именуемые – «Имущество», «Объект»).

Арендуемое имущество арендуются Арендатором с целью предоставления услуг по организации питания учащихся и работников Арендодателя в соответствии с требованиями действующих СанПиН Российской Федерации, устанавливающих требования к организации питания обучающихся в образовательных учреждениях.

Недвижимое имущество является объектом культурного наследия (выявленный объект культурного наследия) регионального значения «Здание Главного Григс-Комиссариата (Интендантские склады)» и охраняется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. Сведения об объекте аренды, изложенные в настоящем Договоре и приложениях к нему, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора, Стороны считают достаточными для надлежащего использования объекта в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. настоящего Договора.

1.3. Имущество передается Арендодателем Арендатору по Акту приема-передачи, подписанному Арендодателем и Арендатором. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №3).

1.4. В отношении Помещений установлены следующие ограничения (обременения) права:

- Объект культурного наследия (выявленный объект культурного наследия). Дата государственной регистрации: 25.03.2016. Номер государственной регистрации: 78-78/030-78/117/014/2015-59/2. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 25.03.2016. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичный. Основание государственной регистрации: Распоряжение КГИОП от 23.04.2009 №10-11.

1.5. Настоящий договор на основании части 2 статьи 609 действующей редакции Гражданского Кодекса Российской Федерации подлежит государственной регистрации в уполномоченном Правительством Российской Федерации органе.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендатор имеет право:

2.1.1. Беспрепятственного доступа работников Арендатора на Объект в течение всего срока аренды и в соответствии с установленным Арендодателем режимом работы.

2.1.2. По согласованию с Арендодателем в установленном законом и техническими нормами порядке установить приборы учета потребления коммунальных услуг, при условии наличия возможности. При установке, замене приборов учета копии подтверждающих документов, заверенные в установленном законодательством порядке, представлять Арендодателю в течение 30 дней

2.1.3. По письменному согласованию с Арендодателем видов, форм отделки интерьера Объекта, производить работы по текущему ремонту, не влекущему переоборудование, перепланировку, переустройство, а также не затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта. Применяемые материалы должны соответствовать требованиям санитарных, противопожарных и иных обязательных правил и норм и согласованы Арендодателем.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, условиями Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

2.2.2. При использовании Объекта и в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны объекта культурного наследия – здания, в котором находится Объект в соответствии с требованиями, установленными Законом об объектах культурного наследия, обязан:

1) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

2) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия.

3) обеспечивать сохранность и неизменность облика объекта культурного наследия;

4) соблюдать установленные ст. 5.1 Закона об объектах культурного наследия требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка в границах которого располагается объект культурного наследия;

5) не использовать объект культурного наследия:

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

6) незамедлительно извещать Арендатора и соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

2.2.3. Провести работы по сохранению Объекта культурного наследия в составе, порядке и сроки, предусмотренные Охранным обязательством, Актом технического состояния, Планом работ по сохранению Объекта культурного наследия, выданных уполномоченным государственным органом.

В случае отсутствия охранного обязательства в силу ст. 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», использовать объект с соблюдением требований пп. 1-3 ст. 47.3 Федерального закона № 73-ФЗ и выполнять в отношении объекта работы по его сохранению в порядке, установленном п. 1 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ.

В случае невозможности проведения работ по сохранению Объекта культурного наследия в указанные сроки, по ходатайству лица, которому Объект культурного наследия передан в аренду, сроки проведения работ могут быть изменены региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Арендатор несет расходы на проведение работ по сохранению объекта как Объекта культурного наследия.

2.2.4. В течение месяца со дня подписания настоящего Договора представить документы для государственной регистрации настоящего Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

2.2.5. Пользоваться арендуемым Объектом в соответствии с условиями настоящего договора и их назначением, а также с требованиями действующего законодательства РФ.

2.2.6. Арендатор обязуется бережно относиться к арендуемому имуществу, обеспечивать его сохранность и проведение необходимых мер по поддержанию его исправного состояния.

2.2.7. Принять Объект по акту приема-передачи в течение 3 (Трех) дней со дня подписания настоящего договора Сторонами.

2.2.5. В течение 3 (Трех) дней с момента заключения настоящего Договора предоставить Арендодателю список работников, которые непосредственно будут находиться на Объекте.

2.2.8. Информировать Арендодателя о произведенной государственной регистрации настоящего Договора с направлением подтверждающих документов.

2.2.9. С согласованием Арендодателя установить на Объекте стенд в соответствии с требованиями закона Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей» течение 30 дней со дня принятия Объекта по акту приема-передачи.

2.2.10. Вносить своевременно и в полном объеме арендную плату в размере, установленном настоящим Договором.

2.2.11. В случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации для осуществления деятельности требуется специальное согласование или уведомление, в течение 10 дней после заключения настоящего Договора согласовать (уведомить) МЧС, Роспотребнадзора, Ростехнадзора и иные контролирурующие государственные органы о заключении настоящего Договора.

В установленные органами МЧС, Роспотребнадзором, Ростехнадзором и иными контролирующими органами сроки предоставлять все необходимые документы и выполнять предписания указанных органов по устранению (ликвидации) ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Имущества, экологическую, противопожарную, техническую и санитарную обстановку, вызванных действиями Арендатора, а также выполнять предусмотренные пунктом 2.3.2. настоящего договора предписания Арендодателя по устранению нарушений договорных обязательств.

Ответственность за невыполнение требований вышеуказанных органов, иных органов и их должностных лиц, установленных действующим законодательством, Арендатор несет самостоятельно.

2.2.12. В течение всего срока действия настоящего Договора содержать Объект в порядке, предусмотренном техническими, санитарными, противопожарными и иными обязательными правилами и нормами. За свой счет производить согласованный с Арендодателем, текущий ремонт, в случае, если он вызван неотложной необходимостью. Обеспечивать сохранность инженерных сетей и инженерного оборудования, расположенного непосредственно в арендуемом Объекте, их эксплуатацию в соответствии с требованиями технических норм и правил. Обеспечивать беспрепятственный доступ специализированных организаций к инженерным сетям и оборудованию, расположенному непосредственно в арендуемом Объекте, для их обслуживания в соответствии с действующим законодательством и (или) правовыми актами Российской Федерации.

2.2.13. В 30-дневный срок со дня подписания Сторонами настоящего Договора заключить договоры со специализированными организациями на предоставление коммунальных услуг, а именно услуг по вывозу твердых коммунальных отходов, эксплуатационных услуг, а именно дезинсекция и дератизация Объекта, содержание и обслуживание инженерных сетей, оборудования, коммуникаций, расположенных на Объекте.

Исполнять обязанности по оплате предоставляемых коммунальных услуг, эксплуатационных услуг в соответствии с такими договорами. В случае взыскания в судебном порядке с Арендодателя денежных средств по причине нарушения Арендатором условий оплаты коммунальных, эксплуатационных услуг Арендодатель требует взыскания их с Арендатора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Обеспечивать учет потребления коммунальных услуг на Объекте. Копии заключенных договоров на предоставление коммунальных услуг и эксплуатационных услуг, заверенные в установленном законодательством порядке, представить Арендодателю в течение 30 дней с даты заключения указанных договоров.

2.2.14. Сообщить Арендодателю об освобождении Объекта в связи с окончанием срока действия Контракта. Не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта аренды в случае намерения досрочно расторгнуть Договор.

2.2.15. Вернуть Имущество Арендодателю по двухстороннему передаточному акту в течение 3 (трех) дней с момента расторжения настоящего договора в том состоянии, в котором оно находилось в момент заключения настоящего договора с учётом нормативного износа с исправно работающими сетями и коммуникациями, а также передать Арендодателю все неотделимые улучшения Имущества.

2.2.16. Неотделимые улучшения Имущества, произведенные Арендатором, как с согласия Арендодателя, так и при отсутствии такового, в момент возврата Имущества поступают в собственность Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, не возмещается во всех случаях прекращения действия настоящего договора.

2.2.17. Незамедлительно извещать Арендодателя о всех повреждениях, авариях, или иных событиях, нанесших или грозящих нанести ущерб Имуществу, и своевременно принимать необходимые меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Имущества. При обнаружении фактов причинения имущественного вреда незамедлительно обращаться в органы внутренних дел.

2.2.18. Восстановить Объект за счет собственных средств в случаях его приведения в период действия Договора в аварийное (ненормативное) либо иное непригодное для эксплуатации по целевому назначению состояние, возместить Арендодателю причиненный ущерб в полном объеме.

2.2.19. Извещать Арендодателя в письменном виде в 10-дневный срок о произошедших изменениях: реквизитов (почтовых, банковских, отправительских, отгрузочных и т.п.), регистрационных сведений (юридический адрес, ИНН, КПП, ОКВЭД и т.п.), реорганизации, изменения наименования, формы собственности, организационно-правовой формы реорганизации, ликвидации, лишения лицензии на право деятельности на Объекте.

2.2.20. Обеспечивать Арендодателю (представителю Арендодателя) доступ на Объект в любое время в целях контроля за соблюдением условий (исполнением обязательств) настоящего Договора.

2.2.21. Обеспечить соблюдение в процессе аренды Имущества требований действующего законодательства Российской Федерации, требований иных нормативных актов, регламентирующих деятельность, соответствующую профилю Арендодателя, а также организовывать выполнение предписаний государственных органов.

2.2.22. Сдача в субаренду объекта, передача своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, предоставление объекта в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в некоммерческие организации или паевого взноса в производственные кооперативы не допускаются.

2.2.23. В течение 5 (пяти) рабочих дней информировать Арендодателя о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и прочего, а также обо всем, что может ущемить права сторон по владению и аренде Имущества или привести к их временному или постоянному ограничению.

2.2.24. Передавать Арендодателю подтверждающие документы осуществления предпринимательской деятельностью согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД), утвержденного Приказом Госстандарта от 31.01.2014 № 14-ст с номерами видов экономической деятельности предприятий, оказывающих услуги общественного питания.

2.2.25. Обеспечить предоставление услуг, в том числе:

- обязательное наличие в меню комплексного обеда, стоимость которого не должна превышать 190 (Сто девяносто) рублей;
- бесплатное наличие чистых кружек и горячей кипяченой воды, без ограничения по объему;
- бесплатное наличие микроволновой печи для самостоятельного разогрева пищи.

2.2.26. Возмещать Арендодателю оплату по коммунальным платежам по отдельному договору.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором, а также удерживать находящееся на Объекте принадлежащее Арендатору имущество, до тех пор, пока Арендатором не будут исполнены денежные обязательства по договору.

2.3.2. Проводить осмотр Имущества без вмешательства в хозяйственную деятельность Арендатора, с целью соблюдения Арендатором установленных технических, противопожарных и санитарных норм и правил, проверять документы по использованию, обслуживанию и содержанию Имущества. В случае выявления нарушений выдавать Арендатору требование о необходимости устранить нарушения в срок, достаточный для устранения нарушений.

2.3.3. Письменно предупреждать Арендатора о необходимости надлежащего исполнения им обязательств по настоящему договору и/или об устранении, в указанный Арендодателем срок, нарушений условий настоящего договора.

2.3.4. В одностороннем порядке увеличивать размер арендной платы на условиях и в порядке, предусмотренных п. 3.6 настоящего Договора.

2.4. Арендодатель обязуется:

2.4.1. Не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента подписания настоящего договора предоставить Арендатору Имущество, передав его по акту приема-передачи с указанием в нем состояния Имущества.

Обеспечить Арендатора электроэнергией, теплоэнергией, холодным водоснабжением и водоотведением, доступ представителей и автотранспорта Арендатора в рамках пропускного режима, действующего на территории учреждения Арендодателя.

Снимать показания приборов учета (при их наличии) электро, и водоснабжения 1 раз в месяц, с составлением двустороннего акта, в присутствии представителя Арендатора, либо при необеспечении со стороны Арендатора явки представителя - самостоятельно.

2.4.2. Контролировать поступления арендной платы, выполнение охранных обязательств объекта культурного наследия, выполнение договорных обязательств, целевое использование недвижимого имущества.

2.4.3. Предоставить возможность подключения к телефонным линиям. Телефонизация Объекта производится за счет Арендатора.

2.4.4. Обеспечить возможность доступа представителей и автотранспорта третьих лиц, привлекаемых Арендатором для вывоза мусора.

2.4.5. Не препятствовать Арендатору пользоваться Имуществом в период действия настоящего договора при условии соблюдения Арендатором положений настоящего договора

2.4.6. Систематически в установленные нормативными актами, иными нормами и правилами сроки осуществлять проверку технического состояния Имущества, проводить профилактический, технический контроль установленного (смонтированного)

оборудования, инженерных сетей, в том числе водопроводно-канализационной сети, отопления, вентиляции, электросети, охранно-пожарной сигнализации и т.д.

2.4.7. Незамедлительно извещать Арендатора о всех повреждениях, авариях, или иных событиях, нанесших или грозящих нанести ущерб Имуществу, и своевременно принимать необходимые меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Имущества.

2.4.8. Представить по запросу Арендатора документы для осуществления права государственной регистрации настоящего Договора.

2.4.9. В случае отсутствия информации от Арендатора и (или) органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о проведенной государственной регистрации более 3 месяцев со дня подписания настоящего Договора Арендодатель самостоятельно представляет документы для государственной регистрации настоящего Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Стоимость (Цена Договора) аренды Объекта, указанного в п. 1.1. Договора, за 1 (Один) календарный год аренды, составляет [REDACTED], с учетом НДС 20%, из [REDACTED], с учетом НДС 20%. Указанная цена не включает в себя коммунальные расходы и эксплуатационные расходы имущества.

3.2. Цена Договора не включает в себя плату за потребляемые Арендатором электроэнергию, теплоэнергию (отопление), холодное водоснабжение и водоотведение, техническое обслуживание подводящих инженерных сетей и другие эксплуатационные расходы. Услуги телефонной связи оплачиваются Арендатором самостоятельно.

3.3. Размер арендной платы по настоящему договору установлен в соответствии с Отчетом №300/1-2022-н об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды недвижимого имущества – нежилых помещений, выданным ООО «Городской центр оценки» 21.11.2022 (Приложение №4), экспертного заключения №1241/Э/2022 от 02.12.2022 на отчет №300/1-2022-н об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды недвижимого имущества – нежилых помещений, выданного саморегулируемой организацией ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» 21.11.2022 (Приложения №5).

3.4. Обязательство Арендатора по оплате признается выполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. По запросу Арендодателя Арендатор по факту совершения платежа (но не позднее 2-х рабочих дней после оплаты) предоставляет в адрес Арендодателя копию платежного документа.

3.5. Валюта расчетов по настоящему договору – рубль Российской Федерации.

3.6. Арендодатель не чаще 1 (Одного) раза в календарный год, вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы заключенного Договора:

- на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен настоящий Договор;

- в связи с изменением рыночной стоимости аренды Объекта.

3.7. Об изменении размера арендной платы Арендодатель в письменном виде уведомляет Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты его изменения.

3.8. Отказ Арендатора от уплаты изменённой арендной платы, является основанием для отказа Арендодателя от исполнения настоящего договора полностью.

4. Ответственность сторон

4.1. Арендатор и Арендодатель несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

4.2. Ответственность Арендодателя:

4.2.1. В случае просрочки исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных Договором, Арендатор вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней).

4.2.2. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Арендодателем обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства. Такая пеня устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы.

4.2.3. За каждый факт неисполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных Договором, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных Договором, Арендатор вправе взыскать с Арендодателя штраф. Размер штрафа определяется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30.08.2017 №1042 и составляет:

- 1 000,00 руб. (Одна тысяча рублей 00 копеек), если цена Договора не превышает 3 млн. рублей.

4.2.4. Общая сумма начисленных штрафов за ненадлежащее исполнение Арендодателем обязательств, предусмотренных Договором, не может превышать цену Договора.

4.3. Ответственность Арендатора:

4.3.1. В случае просрочки исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных Договором, Арендодатель направляет Арендатору требование об уплате неустоек (штрафов, пеней).

4.3.2. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Арендатором обязательства, предусмотренного Договором, и устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены Договора (отдельного этапа исполнения Договора), уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных Договором (соответствующим отдельным этапом исполнения Договора) и фактически исполненным Арендатором.

4.3.3. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных Договором, за исключением просрочки исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф. Размер штрафа определяется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30.08.2017 №1042 и составляет:

- 10 процентов цены Договора (этапа) в случае, если цена Договора не превышает 3 млн. рублей – [REDACTED]

4.3.4. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательства, предусмотренного Договором, которое не имеет стоимостного выражения¹, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф. Размер штрафа определяется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30.08.2017 №1042 и составляет:

- 1 000,00 руб. (Одна тысяча рублей 00 копеек), если цена Договора не превышает 3 млн. рублей.

4.3.5. Общая сумма начисленных штрафов за неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных Договором, не может превышать цену Договора.

4.4. Взыскание неустойки (пеней, штрафа) не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения его обязательств по Договору.

4.5. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пеней), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного Договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

4.6. Руководствуясь положениями статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации, Арендатор оставляет за собой право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по Договору прекратить обязательство зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил, то есть при оплате по Договору выплатить Арендодателю сумму, уменьшенную на величину неустойки (пени, штрафа). Оплата по Договору в таком случае будет осуществляться на основании акта оказанных услуг, в котором указываются: сумма, подлежащая оплате в соответствии с условиями заключенного Договора; размер неустойки (штрафа, пени), подлежащей взысканию; основания применения и порядок расчета неустойки (штрафа, пени); итоговая сумма, подлежащая оплате Арендодателю по Договору.

5. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

5.1. Настоящий договор заключен сроком на 5 (Пять) календарных лет с момента его подписания по «31» 07 2028 года включительно, а договор вступает в силу с момента его регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон, а также зарегистрированы в установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон; по решению суда; в случае одностороннего отказа Стороны договора от его исполнения в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они допускаются действующим законодательством, совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

Основаниями для направления Арендодателем уведомления о расторжении (прекращении) договора в одностороннем внесудебном порядке являются:

5.3.1. невыполнение или нарушение Арендатором полностью или частично охранных обязательств по сохранению Объекта культурного наследия.

5.3.2. использование Арендатором имущества в целом или частично не по назначению или при использовании его с существенным нарушением условий настоящего договора;

5.3.3. существенное ухудшение Арендатором состояния взятого в аренду имущества, инженерных сетей и средств коммуникации;

5.3.4. возникновение задолженности по оплате более 30 (Тридцати) календарных дней. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, уплате пени и возмещению убытков;

5.3.5. невозможность доступа Арендодателя в арендуемый Объект;

5.3.6. нарушение Арендатором предусмотренных настоящим Договором обязанностей;

5.3.7. неоднократного нарушения СанПиН 2.3/2.4.3590-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания населения", а также в случае если такие нарушения повлекли причинение вреда здоровью обучающихся и сотрудников Арендодателя;

5.3.8. не устранение в установленный срок предписаний надзорных органов.

5.4. Настоящий Договор подлежит расторжению в случае ликвидации либо признания Арендатора банкротом.

5.5. При освобождении арендуемых площадей в связи с расторжением настоящего договора и возврате арендованного имущества заинтересованная сторона направляет письменное уведомление не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней.

5.6. При расторжении договора Сторонами составляются акты сверки взаимных расчетов.

5.7. Акты приема-передачи арендуемого имущества подписываются сторонами в последний день аренды.

5.8. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, эксплуатационным расходам и выплате неустойки (штрафа, пени). В случае неоплаты со стороны Арендатора, Арендодатель имеет право на удержание имущества Арендатора до произведения окончательного расчета.

5.9. При надлежащем выполнении всех условий договора Арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

6. Действия непреодолимой силы

6.1. Сторона по настоящему Контракту, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Контракту, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения обязательства товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

6.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства по Контракту в виду наступления обстоятельств непреодолимой силы, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему Контракту в пятидневный срок с момента возникновения этих обстоятельств.

6.3. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на любые вышеуказанные обстоятельства как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Контракту.

¹ При наличии в Договоре таких обязательств.

6.5. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Контракту отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры и разногласия, возникшие между Сторонами по настоящему Контракту или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

Датой предъявления претензии считается дата ее вручения/отправки заказным письмом с уведомлением о вручении (отметка почтовой службы). Срок рассмотрения претензий - 10 дней со дня ее получения.

7.2. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

8. Прочие условия

8.1. Неотделимые улучшения производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений может быть полностью или частично возмещена Арендатору в счет арендной платы до окончания срока действия договора при условии письменного предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы.

Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендодателя. По окончании действия договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

8.2. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования его по назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора, Арендатор обязан устранить причиненные Имуществу повреждения или возместить Арендодателю стоимость их устранения, а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности имущества до даты окончания срока аренды, но не менее чем за период равный 6 (шести) календарным месяцам.

8.3. Если состояние возвращаемого имущества по окончании действия Договора хуже предусмотренного договором, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Стороны допускают обмен экземплярами уведомлений, претензий, актов, подписанных одной стороной, сканированных и направленных другой стороне по адресам электронной почты, указанным в разделе 10 настоящего Контракта, признавая тем самым юридическую силу названных документов. Каждая из сторон несет риск не извещения второй стороны об изменении своего адреса электронной почты. В случае уклонения стороны от получения уведомления, направленного второй стороной, уведомление считается полученным по истечении 5 календарных дней с момента его направления.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Контрактом, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Любые расходы Арендатора, понесенные им в связи с данным договором и эксплуатацией Имущества, ему не компенсируются и не возмещаются, кроме тех расходов, в отношении которых оговорено иное.

8.7. Настоящий контракт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – в специализированное учреждение, осуществляющее регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.8. Стороны в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента заключения Настоящего договора обязаны заключить договор (Соглашение) на возмещение Арендатором Арендодателю оплаты потребленных коммунальных услуг, а именно: теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроэнергия.

9. Антикоррупционная оговорка

9.1. При исполнении обязательств по настоящему Контракту Стороны, их аффилированные лица, работники, а также лица, действующие от имени и по поручению Сторон, не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей.

9.2. При исполнении обязательств по настоящему Контракту Стороны, их аффилированные лица, работники, а также лица, действующие от имени и по поручению Сторон, не осуществляют действия, квалифицируемые как дача (получение) взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования законодательства Российской Федерации и международных актов о противодействии коррупции, и обязуются принимать меры по недопущению любой возможности возникновения конфликта интересов в связи с исполнением условий настоящего Контракта.

9.3. В случае возникновения у Стороны обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений п.п. 9.1, 9.2 настоящего Контракта, а также возникновение личной заинтересованности при исполнении настоящего Контракта, которая приводит или может привести к конфликту интересов, соответствующая Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений п.п. 9.1 и 9.2 настоящего Контракта, а также возникновение личной заинтересованности при исполнении настоящего Контракта, которая приводит или может привести к конфликту интересов.

9.4. Сторона, получившая письменное уведомление, указанное в п. 9.3 настоящего Контракта, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой Стороне об итогах его рассмотрения в течение 10 (Десяти) дней с даты получения.

9.5. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений п.п. 9.1, 9.2 настоящего Контракта и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций.

9.6. В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от запрещенных в разделах настоящего Контракта действий и (или) неполучения другой Стороной в установленный настоящим Контрактом срок подтверждения, что нарушения не произошли или не произойдут, другая Сторона направляет информацию о фактах нарушений и материалы в компетентные органы в соответствии с действующим законодательством.

10. Приложения к договору

Все приложения, упомянутые в настоящем Контракте, являются его неотъемлемой частью, в том числе:

- 10.1. Приложение № 1 – выкопировка из технического паспорта.
- 10.2. Приложение № 2 – Список оборудования.
- 10.3. Приложение № 3 – Акт приёма-передачи Объекта.
- 10.4. Приложение № 4 – Отчет №300/1-2022-н от 21.11.2022

